

2020年7月2日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング 21階
日本プロロジスリート投資法人
代表者名 執行役員 坂下雅弘
(コード番号： 3283)

資産運用会社名
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 坂下雅弘
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

火災により被災したプロロジスパーク岩沼1の現況と
2020年5月期及び11月期の運用状況の予想の修正並びに
2021年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の保有物件であるプロロジスパーク岩沼1（以下「本物件」といいます。）において2020年4月30日に発生し同年5月6日に鎮火した火災（以下「本火災」といいます。）については、消防及び警察による調査が継続されていますが、現在のところ出火原因は判明していません。一方本投資法人は、本火災により全焼し滅失した本物件の建物及び残置物について、周辺環境への影響などにも配慮し、近日中に解体撤去工事等（以下「本工事」といいます。）を開始する予定です。また、本火災の消火活動や鎮火後の初期的な対応に伴い、一定の費用（以下「初期対応費用」といいます。）が発生する見込みです。

つきましては、本物件の建物滅失、初期対応費用の発生及び本工事の開始予定に伴い、本投資法人は、2020年1月17日付「2019年11月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）における運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）を修正するとともに、新たに算出した2021年5月期（2020年12月1日～2021年5月31日）における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年5月期及び2020年11月期における運用状況の予想の修正並びに2021年5月期における運用状況の予想

(1) 2020年5月期（第15期）（2019年12月1日～2020年5月31日）における運用状況の予想の修正

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり分配金 | 1口当たり分配金 | 1口当たり |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------|
| | | | | | (利益超過分配金を含む) | (利益超過分配金は含まない) | 利益超過分配金 |
| 前回予想 (A) | 22,535 百万円 | 10,489 百万円 | 9,551 百万円 | 9,550 百万円 | 4,572円 | 3,874円 | 698円 |
| 今回修正予想 (B) | 22,655 百万円 | 10,617 百万円 | 9,734 百万円 | 6,008 百万円 | 4,645円 | 2,437円 | 2,208円 |
| 増減額 (C) (B) - (A) | 120 百万円 | 128 百万円 | 183 百万円 | ▲3,542 百万円 | 73円 | ▲1,437円 | 1,510円 |
| 増減率 (C) / (A) | 0.5% | 1.2% | 1.9% | ▲37.1% | 1.6% | ▲37.1% | 216.3% |

(2) 2020年11月期（第16期）（2020年6月1日～2020年11月30日）における運用状況の予想の修正

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり分配金 | 1口当たり分配金 | 1口当たり |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------|
| | | | | | (利益超過分配金を含む) | (利益超過分配金は含まない) | 利益超過分配金 |
| 前回予想 (A) | 23,657 百万円 | 11,030 百万円 | 10,161 百万円 | 10,160 百万円 | 4,760円 | 4,120円 | 640円 |
| 今回修正予想 (B) | 23,612 百万円 | 11,068 百万円 | 10,177 百万円 | 13,186 百万円 | 4,761円 | 3,827円 | 934円 |
| 増減額 (C) (B) - (A) | ▲44 百万円 | 37 百万円 | 15 百万円 | 3,025 百万円 | 1円 | ▲293円 | 294円 |
| 増減率 (C) / (A) | ▲0.2% | 0.3% | 0.2% | 29.8% | 0.0% | ▲7.1% | 45.9% |

(3) 2021年5月期（第17期）（2020年12月1日～2021年5月31日）における運用状況の予想

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) | 1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含まない) | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | | | | | | | |
| 2021年5月期 (第17期) | 23,269 百万円 | 10,793 百万円 | 9,913 百万円 | 9,962 百万円 | 4,725 円 | 4,040 円 | 685 円 |

(注1) 上記(1)～(3)の運用状況の予想（以下「本予想」といいます。）については、別紙1「2020年5月期、2020年11月期及び2021年5月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。そのため、本火災に関連し本投資法人が負担する諸費用等の変動、本火災等に関連し本投資法人が受領する保険金の金額の変動等の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、新投資口の発行等により、本予想の前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。特に、本火災への初期対応費用及び本工事に関連する諸費用や保険金等の金額については、本書の日付現在において入手可能な情報に基づき算出していますが、実際の金額と大きく相違する可能性があります。本予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 今後、本予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

2. 前回予想の修正及び2021年5月期の運用状況の予想の公表の理由

(1) 2020年5月期（第15期）の運用状況の予想修正について

本火災により本物件の建物は滅失したため、本物件に関する有形固定資産のうち、信託土地を除く信託建物等の帳簿価額に相当する3,752百万円を、本火災に関する損失額（以下「本火災損失」といいます。）として2020年5月期の特別損失に計上する見込みです。

一方、本物件に本投資法人が付保している火災保険（以下「本火災保険」といいます。）及び利益保険（以下「本利益保険」といいます。）の補償範囲や、本投資法人が本火災保険に基づき受領する保険金収入（以下「本火災保険金収入」といいます。）は、2020年5月期中に保険金額が確定しないため、2020年5月期には計上されない見込みです。

なお、本火災損失は、本火災保険金収入が計上される時まで、税務上損金算入されません。従って、2020年5月期においては、本火災損失相当金額について本投資法人の税務上の所得が会計上の利益を上回る、所謂「税会不一致」が生ずることとなります。その結果として生じ得る法人税等の課税負担を軽減し、投資主価値の流出を防ぐことを目的として、本投資法人は、本火災損失にほぼ相当する金額の一時差異等調整引当額（注）（以下「ATA」といいます。）3,750百万円を2020年5月期における利益超過分配金として分配し、当該税会不一致による課税負担を調整することを計画しています。

主としてこれらの一連の手続きにより、本投資法人の2020年5月期の前回予想につき、算出の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

（注）「投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）」第2条第2項第30号。

(2) 2020年11月期（第16期）の運用状況の予想修正について

主として、下記a.及びb.の一連の手続きにより、本投資法人の2020年11月期の前回予想につき算出の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

a. 本火災保険金収入の計上による税会不一致の解消

本投資法人は、2020年11月期において、本火災保険金収入の本書の日付現在の見積額4,000百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。本火災保険金収入の確定に伴い、本火災損失が税務上損金算入され、上記の税会不一致が解消する見込みです。そのため、本投資法人は、ATA3,750百万円を2020年11月期の分配金支払い時に全額戻し入れる（注）ことを計画しています。

（注）ATAの戻し入れは1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の減少要因となります。

b. 初期対応費用及び2020年11月期中に終了する予定の本工事費用の特別損失への計上

本投資法人は、2020年11月期において、初期対応費用見込み額及び本工事のうち当該営業期間に終了する予定の工事費用見込み額の合計990百万円を特別損失（以下「第16期特別損失」といいます。）として計上する見込みです。なお、本投資法人は、第16期特別損失が分配金に与える影響を緩和するため、内部手続きの完了及び関係者の承諾を前提として、一時的利益超過分配を実施して分配金の平準化を図ることを計画しています。

(3) 2021年5月期（第17期）の運用状況の予想について

本投資法人は、今般新たに2021年5月期における運用状況の予想を算出し、当該予想の前提条件において、本火災及び本工事に関連する内容として主に下記a.及びb.の一連の手続きが2021年5月期に発生することを見込んでいるため、その前提条件に基づく運用状況の予想を公

表するものです。

a. 2021年5月期中に終了する予定の本工事費用の特別損失への計上

本投資法人は、2021年5月期において、本工事のうち当該営業期間に終了する予定の工事費用見込み額として130百万円を特別損失（以下「第17期特別損失」といいます。）として計上する見込みです。

b. 本利益保険収入の特別利益への計上

本投資法人は、本利益保険による保険金の一部（以下「本利益保険金収入」といいます。）が、2021年5月期に確定することを見込んでいるため、本利益保険金収入180百万円（注）を特別利益として計上する見込みです。なお、本利益保険による保険金は、本物件における最長24か月分の逸失利益に基づき算定され、本投資法人の営業期間毎に分割して支払われる予定のものです。

（注）本書の日付現在において、本利益保険の補償範囲や金額は確定していません。本火災により逸失したと推定できる本物件の不動産賃貸事業損益に減価償却費相当分を足し戻したものの6か月分の金額を、2021年5月期の本利益保険金収入として見込んでいます。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<https://www.prologis-reit.co.jp>

【別紙 1】

2020年5月期、2020年11月期及び2021年5月期における運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|------|---|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期（第15期）（2019年12月1日～2020年5月31日）（183日） ➤ 2020年11月期（第16期）（2020年6月1日～2020年11月30日）（183日） ➤ 2021年5月期（第17期）（2020年12月1日～2021年5月31日）（182日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在で保有している49物件について、2021年5月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。なお、プロロジスパーク岩沼1については、2020年5月1日時点で信託建物等が火災により滅失しているため、同年5月2日以降については当該物件の信託土地部分のみを運用資産として算出しています。 ➤ 実際には、新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2020年5月期は22,655百万円、2020年11月期は23,612百万円、2021年5月期は23,269百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2020年5月期において99.2%、2020年11月期において99.2%及び2021年5月期において98.7%をそれぞれ見込んでいます。 ➤ 賃貸事業収益については、借借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2020年5月期は4,568百万円、2020年11月期は4,885百万円、2021年5月期は4,845百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➤ 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年5月期は5,362百万円、2020年11月期は5,492百万円、2021年5月期は5,478百万円を、それぞれ想定しています。 ➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について、取得の当該年については期間按分による計算を行い売主と取得時に精算して取得原価に算入し、取得の翌年から費用計上されることとなります。従って、2020年2月5日付で取得した第15期取得資産（プロロジスパーク千葉1、MFLP プロロジスパーク川越（準共有持分50%）及びプロロジスパークつくば1-Bの3物件をいいます。以下同じです。）に係る固定資産税及び都市計画税等は、2021年5月期から費用計上されることとなります。また、2020年5月期において、第14期取得資産（プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉2及びプロロジスパーク神戸4の4物件をいいます。以下同じです。）及び第15期取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は、それぞれ32百万円（31日分に相当）及び121百万円（117日分に相当）を、2020年11月期において第15期取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は189百万円（183日分に相当）を、2021年5月期において第15期取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は31百万円（31日分に相当）を想定しています。 ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもと |

| | |
|-------|---|
| | <p>に、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年1月及び同年2月に実施した新投資口の発行に係る費用として、2020年5月期に109百万円を見込んでいます。 ➤ 第15期取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2020年5月期に2百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2020年5月期に789百万円を、2020年11月期に871百万円を、2021年5月期に860百万円を、それぞれ見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2020年5月期に202百万円を、2020年11月期に224百万円を、2021年5月期に197百万円を、それぞれ見込んでいます。 |
| 特別利益 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期において、2019年に襲来した台風の影響による修繕費等に対応する保険金収入269百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。 ➤ 2020年11月期において、本火災保険金収入4,000百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。 ➤ 2021年5月期において、本利益保険金収入180百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。 |
| 特別損失 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年5月期において、2019年に襲来した台風の影響による修繕費等242百万円を、特別損失として計上することを見込んでいます。 ➤ 2020年5月期において、本物件の信託建物等の帳簿価格に相当する3,752百万円を、特別損失として計上することを見込んでいます。 ➤ 2020年11月期において、初期対応費用見込み額280百万円及び本工事費用見込み額840百万円のうち当該営業期間に終了する予定の工事費用見込み額710百万円の合計990百万円を、第16期特別損失として計上することを見込んでいます。 ➤ 2021年5月期において、本工事費用のうち当該営業期間に終了する予定の工事費用見込み額130百万円を、第17期特別損失として計上することを見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は264,000百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 ➤ 第15期取得資産の取得日における借入れのうち、短期借入金3,800百万円については、資産取得後に還付される第15期取得資産に関連した消費税還付金を原資として、2020年11月期に期限前弁済を行うことを前提としています。その結果、期限前弁済後の有利子負債残高は260,200百万円となる見込みです。 ➤ 2021年5月期末までに弁済期限の到来する借入金については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ➤ 2021年5月期末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。 |
| 投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在発行済みである2,465,850口を前提としており、これ以外に2021年5月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数に変動することがな |

| | |
|---|---|
| | <p>いことを前提としています。</p> |
| <p>1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含ま ない)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い配当可能利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ➤ 2020年11月期の分配金支払い時において、ATAの全額(3,750百万円)を当期末処分利益から戻し入れることを前提としています。 ➤ 本火災に関連し本投資法人が負担する諸費用等の変動、本火災等に関連し本投資法人が受領する保険金の金額の変動等の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。特に、本火災への初期対応費用及び本工事に関連する諸費用や保険金等の金額については、本書の日付現在において入手可能な情報に基づき算出していますが、実際の金額と大きく相違する可能性があります。 |
| <p>1口当たり 利益超過 分配金</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ➤ 2020年5月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額(継続的利益超過分配の分配金)に、2020年1月及び同年2月に実施した新投資口の発行により一時的に希薄化した分配金を平準化するための一時的利益超過分配を加えた金額から、2019年に襲来した台風に関連して計上した特別利益と特別損失の差額相当分を控除した上で、ATAによる利益超過分配金額を加算して分配することを前提として算出しており、5,444百万円を想定しています。 ➤ 2020年11月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額(継続的利益超過分配の分配金)に、第16期特別損失相当額を加えた金額から、本火災保険金収入とATAの戻し入れ金額の差額相当分を控除した金額2,303百万円を想定しています。なお、当該計算期間の利益超過分配の合計金額は一時的に当該計算期間の減価償却費の40%を超える見込みであるため、その実施については内部手続きの完了及び関係者の承諾を前提としています。 ➤ 2021年5月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額(継続的利益超過分配の分配金)に、第17期特別損失相当額を加えた金額1,689百万円を想定しています。 ➤ その結果、2020年5月期における1口当たり利益超過分配金は2,208円、うち継続的利益超過分配は619円、一時的利益超過分配は68円、ATAによる利益超過分配は1,521円を、2020年11月期における1口当たり利益超過分配金は934円、うち継続的利益超過分配は634円、一時的利益超過分配は300円を、2021年5月期における1口当たり利益超過分配金は685円、うち継続的利益超過分配は633円、一時的利益超過分配は52円を、それぞれ見込んでいます。 ➤ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額(ATA |

による利益超過分配は含みません。)も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。

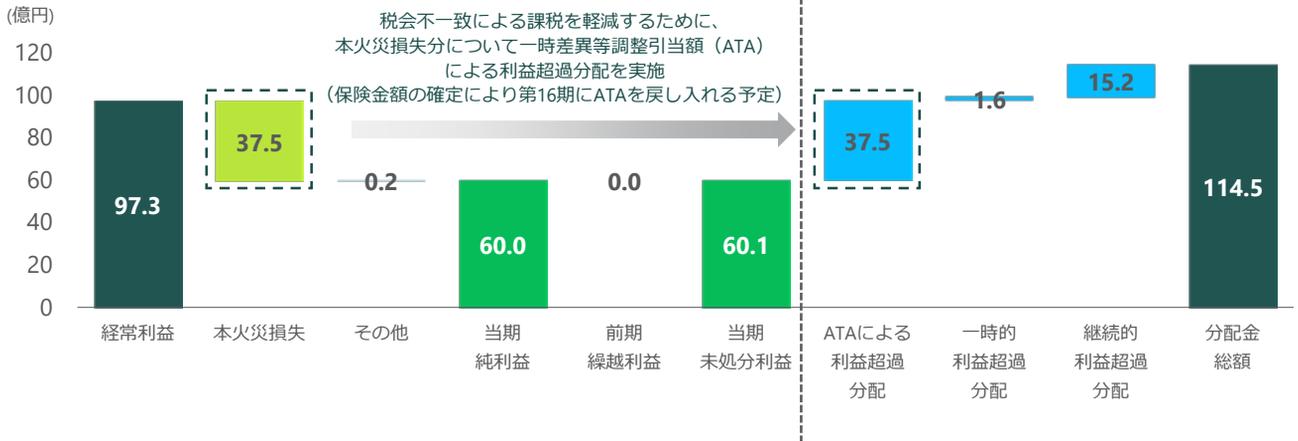
- ▶ 修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています(継続的利益超過分配)。
- ▶ 利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。
- ▶ ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額)の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。
- ▶ 新投資口の発行等の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、一時的に分配することができるものとしています(一時的利益超過分配)。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金(以下「利益超過分配合計」といいます。なお、一時差異等調整引当額の分配金を含みません。)の水準は、原則として、当該計算期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度としていますが、2020年11月期においては、利益超過分配合計は一時的に当該計算期間の減価償却費の40%を超える見込みです。
- ▶ 更に、本投資法人は、上記の継続的な利益を超えた金銭の分配及び一時的な利益を超えた金銭の分配に加えて、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。
- ▶ 利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。

$FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等}$

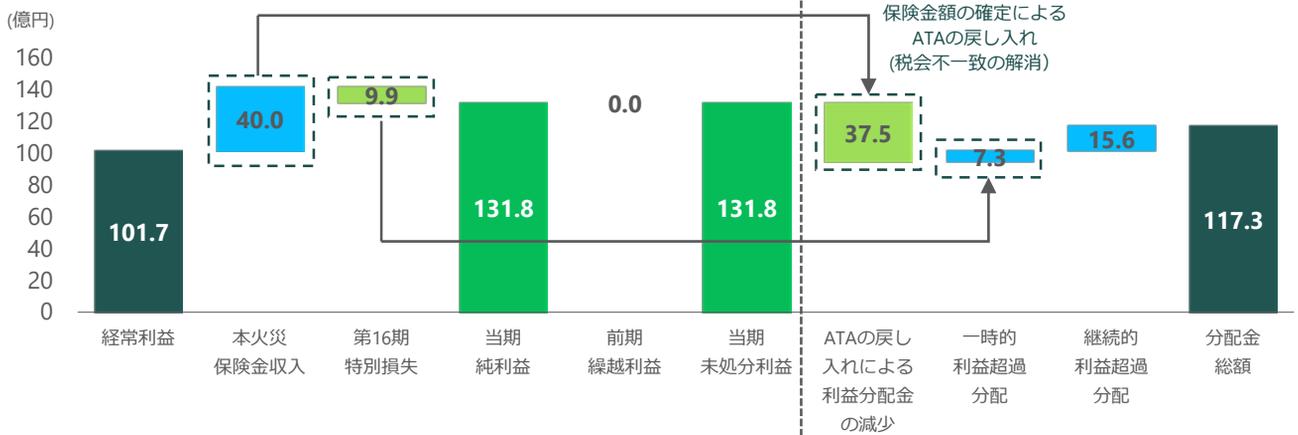
| | |
|------------|---|
| | <p>売却益</p> <p>AFFO=FFO－資本的支出額＋融資関連費用等のうち非現金支出費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ なお、資本的支出額は、2020年5月期に727百万円を、2020年11月期に630百万円を、2021年5月期に713百万円を、それぞれ想定しています。 ➤ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。 <p>分配LTV（%）＝A / B ×100（%）</p> <p>A = 決算期末時点の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含む。）＋決算期末時点の敷金のリリース額</p> <p>B = 決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高－利益分配金及び利益超過分配金の総額</p> |
| <p>その他</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ➤ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の拡大による悪影響の長期化や更なる拡大がないことを前提としています。 |

本予想における分配金の構成要素概要

2020年5月期（第15期）予想



2020年11月期（第16期）予想



2021年5月期（第17期）予想

